



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

VISTO: El Memorando VMVI 059/24, del Viceministerio de Vivienda e Infraestructura; la Resolución N° 1523 del 27/08/24; el Memorando M DIPH 49 del 27/08/24 de la Dirección de Política Habitacional; el Dictamen DIDI N° 662/2024 del 27/08/24, de la Dirección General Jurídica y Notarial; las Leyes N° 6152/18 y N° 6451/19; y,

CONSIDERANDO: Que, por Memorando VMVI 059/24, el Viceministerio de Vivienda e Infraestructura, eleva la propuesta de modificación de las Resoluciones Nros. 663/24 y 815/24, referentes a la convocatoria a desarrolladores inmobiliarios para la presentación de proyectos en el marco del Programa Che Roga Porá para Clase Media.

La Resolución N° 1523 del 27 de agosto de 2024, "POR LA CUAL SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 1124 DEL 3 DE JULIO DE 2024 Y SE APRUEBA EL REGLAMENTO OPERATIVO CONSOLIDADO DEL PROGRAMA "CHE RÓGA PORÁ" PARA CLASE MEDIA, Y LOS ANEXOS QUE FORMAN PARTE DEL MISMO.", la cual en el Art. 3° establece que, el Viceministerio de Vivienda e Infraestructura es el Administrador del Programa, y entre sus responsabilidades están las siguientes: "...b) Proponer a la MAI la convocatoria a desarrolladores inmobiliarios para presentar proyectos en el marco de este Programa; c) Disponer la realización de la evaluación del proyecto y proyecto ejecutivo, a ser presentado al MUVH; d) Proponer a la MAI los precios referenciales y máximos de las soluciones habitacionales, que podrán modificarse conforme a las variables de USM, así como cuestiones técnicas relativas a costos, tipologías, materialidad u otros aspectos para el mejor desarrollo de cada proyecto. Esto será consignado en el acto administrativo de convocatoria a los desarrolladores inmobiliarios..."

Que, por Memorando M DIPH 49 del 27/08/24, la Dirección de Política Habitacional señala: "...Resulta pertinente señalar que, por Decreto N° 1110 del 26 de enero de 2024 se aprobó la Política Nacional de Urbanismo, Vivienda y Hábitat del Paraguay, La misma, entre sus objetivos estratégicos contempla lo siguiente: Eje de Gobernanza: O.E.4 Adecuar los marcos legales vigentes e impulsar en ellos nuevos instrumentos o mejoras, según el contexto. Por esta razón, deviene procedente la adecuación y mejora de los instrumentos normativos que regirán los Programas institucionales del MUVH. De acuerdo a lo observado en el planteamiento del administrador del Programa, se entiende que, habiendo iniciado la ejecución de los proyectos, se ha detectado la necesidad de realizar algunos ajustes, para dotar de mayor operatividad a la ejecución, y de este modo dar respuestas a la ciudadanía con mayor celeridad. Por esta razón, el Programa solicita modificar parcialmente la Resolución N° 663 del 26 de abril de 2024 en lo relativo a: la parte resolutive, artículos 1°, 2°, 3°, 5° y 8°, se modifica parcialmente el anexo III y se agregan los anexos IV y V, permaneciendo inalterables los demás términos del acto administrativo. También el administrador del Programa plantea modificar la Resolución N° 815/24, que modificó parcialmente la Resolución N° 663/24. Sin embargo, esta dirección disiente con la necesidad de modificar la Res. 815, habida cuenta que al modificarse la Res. 663 se deben insertar allí las sugerencias expuestas para la modificación de la Res. 815. En esta línea de razonamiento, corresponde abrogar la Resolución N.° 815/24. Corresponde mencionar que lo señalado precedentemente es viable. Esta dirección ha realizado a la propuesta algunos ajustes de forma y redacción que se adjuntan en el documento que acompaña a este informe, sin embargo, se advierte que, no se ha evaluado el fondo ni la operatividad planteada, en el entendimiento de que se trata de aspectos técnicos ya

ES COPIA DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Melino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-2-

consensuados entre las partes afectadas al proceso, razón por la cual, dicho extremo queda bajo su exclusiva responsabilidad de la dependencia proponente. Finalmente, esta Dirección considera apropiado que se modifique la Resolución N° 663/24 en su parte resolutive: artículos 1°, 2°, 3°, 5° y 8°, se modifica parcialmente el anexo III y se agregan los anexos IV y V, permaneciendo inalterables los demás términos del acto administrativo, igualmente corresponde abrogar la Resolución N° 815/24, de conformidad a la sugerencia de redacción que acompaña el presente documento...”

Que, la Dirección General Jurídica y Notarial, se ha expedido en los términos del Dictamen DIDI N° 662/2024 del 27/08/24.

Que, la Ley N° 6152/2018 ampliada por Ley N° 6451/19, establece en su artículo 7°, las siguientes competencias del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH): “...ñ) Diseñar e implementar un sistema para la adquisición de inmuebles urbanizados, para beneficiarios de los estratos de bajos ingresos, utilizando los instrumentos jurídicos y urbanísticos adecuados; p) Implementar un sistema para la adquisición de inmuebles urbanizados para beneficiarios de los estratos de ingresos medios, conforme a las normas jurídicas preexistentes; s) Implementar estrategias de supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos ejecutados en el marco de los programas y planes del Ministerio; u) El Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat MUVH podrá actuar como fideicomitente y/o beneficiario en los negocios fiduciarios con o sin transferencia de dominio de inmuebles en todos los negocios autorizados por la Ley N° 921/1996 DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS y su reglamentación...Podrán ser fiduciarios la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) autorizada expresamente a este efecto, el Banco Nacional de Fomento (BNF) u otras entidades públicas o privadas autorizadas. Por su parte, el artículo 10 dispone: Son funciones y atribuciones del ministro: 2) Elaborar y ejecutar los programas, proyectos, planes y políticas generales del Ministerio. 16) Celebrar los contratos o convenios, con instituciones nacionales, binacionales o internacionales que estime necesarios para el cumplimiento de los objetivos y fines del “Ministerio”, conforme a los requisitos establecidos por la ley, 19) Dictar las reglamentaciones que fueren necesarias para el ejercicio de sus atribuciones, 21) Diseñar, implementar y supervisar la aplicación de las políticas habitacionales y urbanísticas en los programas y proyectos del Ministerio, de acuerdo con las normativas legales vigentes”.

Que, el Art. 8° del mismo cuerpo legal, dispone: “El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat (MUVH), es la máxima autoridad institucional. En tal carácter es el responsable de la dirección y de la gestión especializada, técnica, financiera y administrativa de la Entidad, en el ámbito de sus atribuciones legales, asimismo, ejerce la representación legal del Ministerio”.

Por tanto, en ejercicio de sus atribuciones legales,

El Ministro de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resuelve:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-3-

Art. 1°) MODIFICAR PARCIALMENTE los Arts. 1°, 2°, 3°, 5°, 7° y 8° de la Resolución N° 663 del 24 de abril de 2024, que quedarán redactados de la siguiente manera:

Art. 1°) CONVOCAR a desarrolladores inmobiliarios registrados ante el MUVH, a presentar sus proyectos, o fase en ejecución de obras en el marco del Programa "CHE RÓGA PORÁ" para clase media, únicamente a través de la plataforma habilitada, hasta tanto se cubra la disponibilidad presupuestaria de la AFD para el Programa, a partir del 29 de abril de 2024.

Art. 2°) DISPONER que los proyectos, o fase en ejecución a ser presentados no podrán exceder de 50 soluciones habitacionales por cada desarrollador inmobiliario, y deberán ceñirse estrictamente a las especificaciones técnicas contempladas en los Anexos del Reglamento Operativo del Programa, vigente y a lo establecido en la presente Resolución.

Art. 3°) FIJAR el precio referencial máximo de cada solución habitacional en USM 180 (180 Unidades de Salario Mínimo) o su equivalente a la fecha de **Gs. 503.695.620** (Guaraníes quinientos tres millones seiscientos noventa y cinco mil seiscientos veinte). El desarrollador inmobiliario deberá presentar el desglose de la estructura de costos, debiendo incluir y cubrir sin excepción, los costos directos e indirectos de cada solución habitacional, indicando con precisión los montos asignados a los diversos rubros que componen el emprendimiento.

Art. 5°) ESTABLECER que los proyectos habitacionales que participarán bajo la figura de fideicomiso deberán ser de al menos 10 viviendas, fijándose el nivel mínimo de preventa para el inicio de las obras, en el 80 % de las soluciones habitacionales del proyecto o fase en ejecución. En aquellos proyectos con cantidad de vivienda mayores a 10 unidades, el desarrollador inmobiliario podrá solicitar la ejecución del emprendimiento por fases, de acuerdo a lo contemplado en el Art. 6 del Reglamento Operativo vigente del Programa. Así mismo, para el caso de edificios de departamentos, la cantidad mínima de una fase no podrá ser inferior a la cantidad de unidades de una torre entera. En caso de no alcanzar el nivel mínimo de preventa, los desarrolladores inmobiliarios podrán transferir al fideicomiso la suma equivalente a la cantidad necesaria para alcanzar ese nivel. Las Instituciones financieras tienen la potestad de aceptar o rechazar la financiación de los proyectos o fase en ejecución de acuerdo con sus propios parámetros, independientemente de la aprobación técnica por parte del MUVH.

Art. 7°) ENCARGAR al Administrador del Programa a requerir a los desarrolladores inmobiliarios cualquier documentación adicional o complementaria que sea pertinente o necesaria para su proyecto o fase en ejecución, según el caso.

Art. 8°) APROBAR los Anexos: **II Aspectos básicos Fideicomiso Inmobiliario CHE RÓGA PORÁ** y **III Documentos del Proyecto o fase en ejecución**, que se adjuntan y forman parte de la presente Resolución.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 0.01524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÃ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-4-

- Art. 2º) **APROBAR** los anexos IV Aspectos básicos del Contrato Compra-Venta, V Propuesta de Acuerdo Compra-Venta de Terreno, que se adjuntan y forman parte de la presente Resolución. Los anexos I, de la Resolución N° 663/2024 y II, IV y V de la presente Resolución, podrán ser tomados por las partes intervinientes del Programa Che Róga Porã como modelos meramente referenciales o lineamientos para regular las relaciones entre sí, pudiendo ser modificados al mismo efecto, sin que sea en perjuicio del beneficiario.
- Art. 3º) **ABROGAR** la Resolución N° 815 del 23 de mayo de 2024 “POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE ROGA PORÃ, PARA CLASE MEDIA”.
- Art. 4º) **ENCOMENDAR** a la Dirección de Comunicación la publicación de la presente convocatoria en la web institucional, en el sitio www.cherogapora.gov.py y redes sociales.
- Art. 5º) **COMUNICAR** a quienes corresponda y cumplido, archivar.


ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat


ING. JUAN CARLOS BARUJA FERNÁNDEZ
Ministro



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-5-

ANEXO II
ASPECTOS BÁSICOS A CONSIDERAR EN EL
FIDEICOMISO INMOBILIARIO “CHE RÓGA PORÁ”

1.- TIPO DE FIDEICOMISO:

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO (O FASE EN EJECUCIÓN) DE DESARROLLO DE VIVIENDAS (PDV) PARA SER FINANCIADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA “CHE RÓGA PORÁ”

2.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO (PA):

- a) **INMUEBLE:** El inmueble (FINCA MADRE - FM) donde se situará y ejecutará el PDV (transferencia irrevocable). Este inmueble debe ser aportado por el DESARROLLADOR. Se debe establecer el valor del inmueble a través de una tasación.
- b) **RECURSOS:** Los recursos dinerarios provenientes de cada uno de los desembolsos de los préstamos otorgados por los bancos y/o financieras y/o cooperativas a favor de cada uno de los compradores futuros de las unidades puestas en venta en el marco del PDV. Los compradores deberán autorizar a las IFIs que esos fondos sean transferidos a la cuenta del fideicomiso.
- c) **PLANOS Y PROYECTOS:** Planos y Proyecto Ejecutivo correspondiente al PDV que deberá ser aportado por el DESARROLLADOR. Se debe valorizar estos aportes.
- d) Se suscribirá un boleto de compraventa entre el fiduciario como VENDEDOR, el DESARROLLADOR y el COMPRADOR.
- e) **MEJORAS:** Las mejoras introducidas en el inmueble a medida que avancen las obras formarán también parte de manera automática e irrevocable del PA.

3.- FINALIDAD

3.1.- Los ítems a), b), c), y d), transferidos al PA, son con el objeto de que el FIDUCIARIO los reciba y conserve su titularidad quedando afectados para la ejecución, el desarrollo y la construcción hasta la terminación y entrega final de las unidades habitacionales del PDV, a cada comprador de estas.

3.2.- El ítem e), sucede de hecho y se verifica por derecho en el proceso de innovación que tendrá lugar en la FM.

4.- VENTA DE LAS UNIDADES

4.1.- Las unidades serán vendidas por el FIDUCIARIO. Éste suscribirá los contratos de compraventa privados con los compradores.

ES COPIA DEL ORIGINAL,

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-6-

4.2.- La promoción de la venta de las unidades podrá ser efectuada por el DESARROLLADOR, bajo expresa autorización del FIDUCIARIO.

4.3.- El DESARROLLADOR deberá comprometerse y, en su caso, presentar garantías adicionales que aseguren la construcción de las unidades restantes para lograr el 100% de la venta de unidades del Proyecto (o fase en ejecución).

5.- RECURSOS DE LOS PRÉSTAMOS

5.1.- Los recursos de los préstamos otorgados a cada uno de los compradores serán transferidos por la IFI respectiva a la cuenta bancaria del fideicomiso. Estos recursos constituyen el PRECIO pagado al contado por los compradores al FIDUCIARIO por la adquisición de las unidades.

5.2.- En este sentido, el Fiduciario con la titularidad de la finca madre y otros elementos fideicomitidos, protegerá a los compradores de las viviendas, que también ceden la administración de sus fondos al FIDUCIARIO en concepto de PRECIO por la compra-venta, para que ante cualquier inconveniente que pueda afectar al DESARROLLADOR no afecte jurídicamente al PDV, y que los recursos de los compradores sean utilizados para el pago de los avances de obras certificadas por el fiscalizador designado del PDV y otros gastos propios del fideicomiso.

5.3.- Se dejará en custodia como garantía para la obtención de las cuentas corrientes catastrales individuales, la retención del 1% (sobre el monto contractual entre el Desarrollador Inmobiliario y el Fondo Fiduciario), del último desembolso a ser realizado por el Fondo Fiduciario al Desarrollador, monto que será liberado al mismo, contra perfeccionamiento de la garantía individual a favor de la IFI, si fuera el caso. Este fondo será retenido hasta por 720 días, y en caso de no contar con la individualización de las referidas cuentas corrientes catastrales en el referido plazo, el Fiduciario utilizará estos fondos retenidos para la contratación de un gestor que realice tal gestión.

5.4.- Se dejará en custodia como garantía de fondo de reparo de la obra terminada, la retención del 4% (sobre el monto contractual entre el Desarrollador Inmobiliario y el Fondo Fiduciario), del último desembolso a ser realizado por el Fondo Fiduciario al Desarrollador, monto que será liberado una vez que la obra entregada no tenga cuestionamientos de vicios ocultos en obra, durante el plazo de 60 días posteriores a la entrega de la misma. Si hubiere reparos que sean necesarios realizar en este periodo, y que no fueran efectuadas por el Desarrollador, el Fiduciario utilizará esos fondos retenidos para las reparaciones correspondientes.

5.5.- El valor individual de la unidad habitacional ofertada en la plataforma "CHE RÓGA PORÁ" debe reflejar el costo total de dicha unidad, para lo cual el DESARROLLADOR debe presentar al MUVH, al momento de requerir la aprobación del PDV, una estructura de costos individuales de cada unidad, detallando pormenorizadamente los valores de la construcción, del inmueble, de los gastos administrativos y financieros,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-7-

comisiones, primas de seguro, honorarios, entre otros; de suerte que sirva de base al FIDUCIARIO para la correcta administración de los recursos transferidos por las IFIs, por instrucción de los compradores, y pago oportuno de las obligaciones.

6.- RESPONSABILIDADES – DECLARACIONES

6.1.- En el proceso de gestión Fiduciaria establecido en el contrato, el fiduciario no tendrá responsabilidad de resultado, solo de medios bajo los acuerdos e instrucciones definidas en el contrato fiduciario.

6.2.- Se deberá indicar la exclusividad de que el inmueble fideicomitado, estará libre de gravámenes o restricciones de dominio, así como de compromiso u obligación como deudas que pesen sobre el mismo, de cualquier naturaleza, y estar 100% libre para el único objeto que es la construcción del PDV en ese lugar.

6.3.- El FIDEICOMITENTE deberá garantizar que todos los bienes fideicomitados tienen origen lícito y legítimo, que los títulos de propiedades son legítimos, que no tienen celebrados contratos que limiten de manera alguna, la facultad de usar, gozar y disponer de dichos bienes fideicomitados u otros derechos reales que le afecten y que los mismos se encontraran con los impuestos al día y libres de embargos judiciales, limitaciones de dominio, y en general gravámenes de cualquier naturaleza.

7.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO O FASE EN EJECUCIÓN – AVANCES - FISCALIZADOR

7.1.- El FIDUCIARIO, desembolsará al DESARROLLADOR, los fondos que este reciba y que son provenientes de las financiaciones, conforme al avance de obra y porcentajes de pago, definidos en el Art. 20 inc. f) del Reglamento Operativo del PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ.

7.2.- El FIDUCIARIO transferirá al DESARROLLADOR, fondos para inicio de obras, toda vez que se haya alcanzado el **NIVEL MÍNIMO DE PREVENTA** del 80% del proyecto o fase en ejecución aprobada, según Art. 6 del Reglamento Operativo del PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, el cual se realizará en 5 desembolsos: el referido anticipo, y posteriormente 4 (cuatro) pagos en función al avance de obras, cuyos porcentajes están establecidos en el Art. 20 inc. f) del mismo Reglamento. El NIVEL MÍNIMO DE PREVENTA deberá ser alcanzado dentro del plazo de hasta 3 meses desde que los proyectos han sido publicados en la plataforma, para su comercialización. Este plazo podrá extenderse a solicitud del Desarrollador y aprobación del MUVH.

7.3.- En caso de que El DESARROLLADOR considere asegurar que el proyecto, o fase en ejecución alcance el **NIVEL MÍNIMO DE PREVENTA**, podrá integrar al fideicomiso el importe equivalente al valor monetario de las unidades que permiten llegar al referido nivel mínimo, el cual podrá ser reintegrado por parte del FIDUCIARIO al

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villágra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° .001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-8-

DESARROLLADOR, una vez que se concrete la venta del 100% de las unidades del proyecto (o fase en ejecución) por el canal habilitado (plataforma).

7.4.- Si con posterioridad a alcanzar el referido **NIVEL MINIMO DE PREVENTA**, el DESARROLLADOR no consigue concretar la venta del 100% de las unidades del proyecto o fase en ejecución (que siempre lo podrá hacer vía plataforma), el FIDUCIARIO, previamente a la realización de todas las conciliaciones de las cuentas por pagar del fideicomiso por la totalidad de las unidades ya vendidas, se establecerá un nuevo precio de venta de contado para que se transfiera al DESARROLLADOR la propiedad de las unidades habitacionales sobrantes.

7.5.- Es obligación del DESARROLLADOR la ejecución exitosa del proyecto, o fase en ejecución) en el tiempo y en las condiciones pactadas para el efecto, para la entrega de cada unidad de viviendas a sus compradores, conforme compromisos constructivos establecidos en el PDV y aprobados por el MUVH, por lo que todos los fondos recibidos por él, en el transcurso del proyecto, o fase en ejecución, de parte del FIDUCIARIO, deberán ser utilizados única, exclusivamente y en su totalidad para el PDV. Este compromiso, lo realiza en DECLARACIÓN JURADA, y cualquier desvío de estos fondos será considerado un incumplimiento grave.

7.6.- El FIDUCIARIO deberá designar un FISCALIZADOR DE OBRAS que será seleccionado de la lista obrante en los registros del MUVH. El FISCALIZADOR certificará los avances de obras y remitirá los informes correspondientes al FIDUCIARIO.

7.7.- Todos los desembolsos que realiza el FIDUCIARIO al DESARROLLADOR en el marco del fideicomiso, deberán estar de conformidad con el esquema de desembolsos previstos contra avances de obras, certificadas por el FISCALIZADOR DE OBRAS, cuyas funciones y obligaciones serán definidas y supervisadas por el FIDUCIARIO.

7.8.- El FIDUCIARIO estará a cargo del fideicomiso para la administración del proyecto, o fase en ejecución de construcción inmobiliario del PDV, y para ello podrá contratar los servicios del DESARROLLADOR a los efectos de la ejecución de las obras y la obtención de permisos municipales, de la contratación de profesionales arquitectos, ingenieros, obreros que lleven a cabo el proyecto, o fase en ejecución, de la comercialización de las unidades, en general de todas las responsabilidades vinculadas al desarrollo del proyecto, o fase en ejecución de construcción. En caso de incumplimiento del DESARROLLADOR, el FIDUCIARIO lo sustituirá por otro, independientemente del cobro de las indemnizaciones por las pólizas de caución que fueran otorgadas por el DESARROLLADOR a favor del FIDUCIARIO. El DESARROLLADOR será el único y exclusivo responsable de la gestión de obtención de todos los permisos vinculados a la construcción, no pudiéndose reclamar al fiduciario la gestión. -

7.9.- El FIDUCIARIO realizará además la apertura de cuentas, recepción de fondos provenientes de los desembolsos de los créditos a los compradores, custodia y transferencias de estos, en virtud de lo autorizado en el contrato de fideicomiso, estando exo

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-9-

nerado de la evaluación de la pertinencia de los desembolsos en particular, ya que eso es atribución de cada IFI en particular al momento de evaluar los créditos.

7.10.- En caso de verificarse una entrega de las unidades sujeta a todas las especificaciones de calidad y diseño acordadas en el PDV, pero en un plazo menor al indicado al inicio de las obras, el importe resultante de la suma de las partes de las cuotas acordadas para los pagos a las IFIS, y que no hayan sido utilizadas, serán devueltas a cada comprador según corresponda.

7.11.- En caso de verificarse una entrega de las unidades sujeta a todas las especificaciones de calidad y diseño acordadas en el PDV, pero en un plazo mayor al indicado al inicio de las obras, el DESARROLLADOR deberá abonar una penalidad no inferior al importe resultante de la suma de las partes de las cuotas acordadas para los pagos a las IFIS, correspondientes al plazo de demora en la entrega.

7.12.- La FIDUCIARIA, mediando instrucción del Fideicomitente, pondrá a disposición de las IFIs financiadoras de los compradores de las unidades habitacionales, el contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso Inmobiliario, así como los datos y condiciones dominiales de la Finca Madre.

8.- POLIZA DE SEGURO

8.1.- El DESARROLLADOR deberá contratar una PÓLIZA DE CAUCIÓN DE ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares, que deberá cubrir todo valor financiero desembolsado por el FIDUCIARIO por cada avance de la obra.

8.2.- El BENEFICIARIO de la PÓLIZA DE CAUCIÓN será el FIDUCIARIO, y lo asegurado son los valores de desembolsos financieros que el FIDUCIARIO vaya realizando en virtud de su mandato fiduciario en el marco del PDV ejecutado.

9.- OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

9.1.- El FIDUCIARIO tendrá – entre otras – las siguientes obligaciones:

- a) Pago al DESARROLLADOR contra aprobación de los avances de obras del proyecto, o por fases aprobadas del mismo, certificado por el FISCALIZADOR, acorde con lo estipulado en los Art. 6° y el Art. 20 inc. f) del Reglamento Operativo del PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ.
- b) Pago de los honorarios del FISCALIZADOR. En caso de que el FIDUCIARIO por fundadas razones, compruebe que el FISCALIZADOR no es lo suficientemente diligente, lo sustituirá por otro.
- c) Descontar sus honorarios de los fondos recibidos, y conforme los honorarios pactados para los fines del contrato fiduciario.
- d) Pago de las cuotas a cada IFI que haya financiado a los compradores, cantidad ésta de pagos que estarán definidos en un plazo igual al acordado en el PDV, del

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-10-

plazo del periodo constructivo comprometido. Este punto propiciará a que los compradores no estén obligados a pagar las cuotas del préstamo y otras obligaciones como el alquiler de sus viviendas al mismo tiempo de que se construyen las viviendas. Una vez culminadas las viviendas y entregadas a los compradores, este gestionará por su cuenta los pagos a la IFI con quien haya prestado los fondos.

9.2.- El FIDUCIARIO deberá abrir cuentas exclusivas para cada PDV en el mismo Fideuciario.

9.3.- Otras obligaciones previstas en la ley y reglamentaciones.

10.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR

- a) Aportar al fideicomiso los PROYECTOS y DISEÑOS.
- b) Aportar al fideicomiso el INMUEBLE en el cual se efectuará el proyecto (o fase en ejecución) inmobiliario.
- c) Contratar las PÓLIZAS DE CAUCIÓN ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares sobre los desembolsos de recursos contra avance de obras y ofrecer las contragarantías que fueran requeridas.
- d) Desarrollar y ejecutar el proyecto, o fase en ejecución de construcción de las unidades, según Art. 6° del Reglamento Operativo del PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ.
- e) Promocionar y colocar la cantidad de unidades hasta alcanzar el **nivel mínimo de preventa**.
- f) Realizar las gestiones para obtención de permisos municipales, de la contratación de profesionales arquitectos, ingenieros, obreros que lleven a cabo el proyecto (o fase en ejecución), de la comercialización de las unidades, en general de todas las responsabilidades vinculadas al desarrollo del proyecto (o fase en ejecución) de construcción.
- g) Entregar en tiempo y forma las obras de construcción conforme a lo pactado con el FIDUCIARIO.

Se aclara que el único responsable de todas las acciones de construcción y fiel cumplimiento de su compromiso para la entrega a punto y conforme las especificaciones de las viviendas, es el Desarrollador habilitado oficialmente para este PDV.

El Desarrollador, estará habilitado a llevar adelante todas las contrataciones que sean necesarias para el exitoso cumplimiento del PDV, y cuyas obligaciones sean estrictamente necesarias para el éxito del proyecto (o fase en ejecución). En ningún caso las contrataciones que realice el Desarrollador podrán constituirse en obligaciones del Fideicomiso, o de los intervinientes en este contrato, y son exclusiva carga y responsabilidad del Desarrollador.

11.- SUSTITUCIÓN DEL DESARROLLADOR

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-11-

11.1.- El FIDUCIARIO sustituirá al DESARROLLADOR en caso de incumplimiento del contrato y/u otras obligaciones exigidas en el contrato fiduciario. Para el efecto será necesario el informe del FISCALIZADOR DE OBRAS.

11.2.- En caso de que el incumplimiento se relacione con los avances de obras, el FIDUCIARIO reclamará las indemnizaciones correspondientes a las POLIZAS DE CAUCIÓN DE ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares, tomadas por el DESARROLLADOR.

11.3.- El FIDUCIARIO procederá al cambio del DESARROLLADOR con el objeto de tener la posibilidad de dar continuidad y culminación a las obras, en los mismos términos y condiciones prometidas a las familias compradoras. Esta alternativa de cambio de DESARROLLADOR será establecida como condición irrevocable a la que se somete el DESARROLLADOR, sin tener derecho alguno a reclamar compensación alguna, o resarcimientos, tanto al FIDUCIARIO, ASEGURADORA, IFI, MUVH y familia compradora, por esta medida.

Esta alternativa de cambio de DESARROLLADOR deberá implementarse en un plazo no mayor a 45 días hábiles desde la notificación al DESARROLLADOR inicial. De no concretarse, se procederá a la liquidación y resolución total del PDV con ejecución total de las pólizas.

12.- FINALIZACIÓN DEL FIDEICOMISO – TRANSFERENCIAS

12.1.- Finalizado satisfactoriamente el PDV, una vez realizada la individualización de las unidades con sus respectivas cuentas catastrales, el FIDUCIARIO procederá a la transferencia de las unidades a los compradores. Acto seguido, serán conformados los FIDEICOMISOS DE GARANTÍAS INDIVIDUALES u otra garantía a satisfacción de las IFIS financiadoras, a favor éstas.

12.2.- El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN conformado durante el periodo de construcción terminará con la transferencia de las unidades a los compradores individuales con sus cuentas corrientes catastrales.

12.3.- El DESARROLLADOR deberá realizar las gestiones para la obtención de las cuentas corrientes catastrales con los que se procederá a perfeccionar las transferencias de las unidades a los compradores en un primer acto y posteriormente, en un segundo acto, el otorgamiento de las garantías por parte de los compradores, constituyéndose Fideicomisos de Garantías individuales a favor de las IFIs.

13.- CONDICIONES GENERALES

13.1.- El contrato cuyo cumplimiento será monitoreado, constituye el PDV, autorizado técnicamente en toda su integralidad por el MUVH, y cuya finalización en el plazo

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-12-

convenido, y con la calidad y diseño autorizados y fiscalizados constituyen de total y exclusiva responsabilidad del DESARROLLADOR.

13.2.- El Contrato de Fideicomiso, en lo referente al proceso de ejecución de pólizas, hará una remisión expresa a lo establecido en cada póliza, donde estará detallado el proceso.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 0.0 15 2 4

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-13-

ANEXO III
DOCUMENTOS DEL PROYECTO

1	Nombre del proyecto
2	Departamento
3	Distrito
4	Tipo de Garantía
5	Nombre de Tipología
6	Amenities
7	Metros cuadrados de Terreno
8	Metros cuadrados de Construcción
9	Cantidad de unidades
10	Plano Manzanero
11	Tasador
1	Planta Ubicación
2	Planta localización del emprendimiento
3	Planta con curva de nivel
4	Planta arquitectónica por cada tipología
5	Planta amoblada por cada tipología
6	Vistas de interiores (mínimo 3) por cada tipología
7	Vistas generales (mínimo 2) del emprendimiento
8	Cortes 2 (dos) por cada tipología
9	Fachadas 2 (dos) por cada tipología
10	Plano agua corriente del emprendimiento
11	Plano agua corriente por cada tipología
12	Plano desagüe cloacal del emprendimiento
13	Plano desagüe cloacal por cada tipología
14	Detalle sistema desagüe cloacal con especificaciones técnicas, en caso de no contar con red de pública de desagüe
15	Plano desagüe pluvial del emprendimiento
16	Plano desagüe pluvial por cada tipología
17	Plano de distribución de artefactos eléctricos para cada tipología
18	Esquema unifilar para cada tipología y del emprendimiento
19	Planilla de computo métrico para cada tipología y del emprendimiento
20	Planilla de presupuesto para cada tipología y del emprendimiento
21	Cronograma físico para cada tipología y del emprendimiento
22	Cronograma físico financiero para cada tipología y del emprendimiento
23	Formulario estructura de costos
24	Estudio de suelo, según sea el caso

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Vilagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-14-

25	Planta encofrado
26	Especificaciones técnicas
27	Acta de acuerdo compromiso venta de finca madre por escritura pública, en caso de no ser el propietario
28	Constancia de ingreso en el MADES, sobre tramite de licencia ambiental
29	Constancia de ingreso en el Municipio sobre trámite de aprobación de planos del emprendimiento
30	Constancia de libre disponibilidad de inmueble, expedida por la Dirección General de Registros Públicos
31	Constancia de consulta previa a la ANDE
32	Constancia de contar con prestador de servicio sanitario, expedido por la ERSSAN o proyecto de sistema sanitario aprobado por la ERSSAN, en caso de no contar con prestador de servicio
33	Acuerdo tripartito (Desarrollador, Aseguradora y Fiduciario)
34	Tasación de finca madre
35	Estudio económico financiero
36	Declaración jurada de aceptar mecanismo de sustitución en el fideicomiso en caso de inconvenientes por parte del Desarrollador Inmobiliario
37	Reglamento copropiedad según necesidad
38	Copia del título de propiedad de la finca madre

DOCUMENTOS DE LA FASE

1	Esquema en Planta de Ubicación indicando el sector de la fase dentro del emprendimiento total
2	Plano de infraestructura general (indicando el sector fase)
3	Plano agua corriente del emprendimiento (indicando sector fase)
4	Plano desagüe cloacal del emprendimiento (indicando sector fase)
5	Esquema unifilar del emprendimiento (indicando sector fase)
6	Planilla de computo métrico de la infraestructura de la fase
7	Planilla de presupuesto de la infraestructura de la fase
8	Estudio de factibilidad económico financiero de la fase
9	Cronograma físico de fase e infraestructura respectiva
10	Flujo de caja respectivo de la fase
11	Compromiso (escritura pública) del Propietario del inmueble de percibir el cobro del inmueble en forma parcial y proporcionalmente a los desembolsos del fideicomiso por cada fase de desarrollo inmobiliario.
12	Compromiso (DDJJ) del Desarrollador inmobiliario de ejecutar la infraestructura mínima necesaria de la fase propuesta.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Vilagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-15-

ANEXO IV

ASPECTOS BÁSICOS A CONSIDERAR EN EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE EN EL MARCO DEL PROGRAMA NACIONAL "CHE ROGA PORA"

1.- **OBJETO:** Compraventa de la unidad residencial (casa/departamento) en el marco del proyecto (o fase en ejecución) inmobiliario aprobado por el MUVH dentro del PROGRAMA DEL GOBIERNO NACIONAL "CHE ROGA PORA" y con financiamiento a través de los productos crediticios de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD).

2.- **CONDICIONES:**

- a) La aprobación del financiamiento por parte de la IFI al comprador para el pago del precio de la compraventa de la unidad.
- b) La constitución de un fideicomiso inmobiliario, en el plazo acordado, con la transferencia del inmueble en el cual se asentará el proyecto o fase en ejecución inmobiliario.
- c) La cesión de la calidad de vendedor a favor del fiduciario respecto del contrato de compraventa de la unidad, una vez constituido el fideicomiso inmobiliario, y suscripción de documentaciones correspondientes.
- d) Descripción de la unidad residencial a ser entregada al comprador.
- e) La autorización del comprador/deudor para que la IFI transfiera los recursos del préstamo al patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto o fase en ejecución inmobiliario.
- f) La reunión de la cantidad mínima de compradores en el plazo pactado, para poder iniciar la ejecución del proyecto o fase en ejecución inmobiliario.
- g) La obtención del 100% de compradores del proyecto o fase en ejecución.
- h) La contratación de pólizas de fiel cumplimiento por parte del desarrollador que garantice los anticipos financieros recibidos para el avance de las obras.
- i) La posibilidad que el desarrollador pueda ser sustituido por el fiduciario en caso de incumplimiento de sus obligaciones.
- j) El compromiso de pago por parte del comprador de todos los impuestos, tasas, honorarios, etc. relacionados a la transferencia de la unidad, así como a la constitución de garantías a favor de la IFI (acreedor).
- k) La inclusión del cronograma de obras y planos como anexo del contrato.
- l) Entrega de la unidad y posesión por parte del comprador.
- m) Transferencia por escritura pública y constitución de garantías a favor de la IFI acreedora.

3.- **PLAZOS:**

- a) Plazos para la reunión de la cantidad mínima de compradores para iniciar el proyecto inmobiliario, o una fase del mismo.
- b) Plazos para la constitución del fideicomiso inmobiliario.
- c) Plazos para la construcción y desarrollo de todo el proyecto inmobiliario, o fase en ejecución.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-16-

- d) Plazos para la contratación de las pólizas.
- e) Plazos para la sustitución del desarrollador en caso de incumplimiento.
- f) Plazos para la obtención del 100% de compradores del proyecto o fase en ejecución.
- g) Plazos para la entrega y posesión de la unidad al comprador y posibilidad de retrasos.
- h) Plazos para la transferencia por escritura pública y constitución de garantías a favor de la IFI (acreedor).

4.- INCUMPLIMIENTOS - RESPONSABILIDADES

- a) Incumplimiento en la constitución del fideicomiso.
- b) Falta de cantidad mínima de compradores para iniciar el proyecto o fase en ejecución.
- c) Incumplimiento en el cronograma de ejecución de las obras.
- d) Incumplimiento del desarrollador y ejecución de pólizas.
- e) No obtención del 100% de compradores del proyecto o fase en ejecución.
- f) Incumplimiento en la entrega de la unidad y toma de posesión por el comprador.
- g) Rechazo del comprador de la unidad entregada.
- h) Falta de pago de gastos/costos para las transferencias de las unidades y constitución de garantías.

5.- **TERMINACIÓN:** Causales, penalidades, resolución de conflictos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-17-

ANEXO V

MODELO DE ACUERDO COMPROMISO DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE ENTRE EL PROPIETARIO Y LA DESARROLLADORA INMOBILIARIA

OBJETO: Acuerdo ante Escribanía entre el propietario del inmueble donde se desarrollará el proyecto inmobiliario (o fase del mismo), aprobado por el MUVH dentro del PROGRAMA DEL GOBIERNO NACIONAL “CHE ROGA PORA” a la desarrolladora inmobiliaria, y con financiamiento a través de los productos crediticios de la AFD.

ESCRITURA NÚMERO --- (---) --- “---”. ACUERDO PRIVADO DE COMPROMISO DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE QUE OTORGAN XXXX Y XX A FAVOR DE XXXX DESARROLLADORA INMOBILIARIA -

En la Ciudad de XXXXX, República del Paraguay, a los --- días del mes de XXXX del año DOS MIL XXXXXXXX, ante mí, XXXXXXXXXXXXXXXX, Notaria y Escribana Pública, Registro Notarial N° XXX, **COMPARECEN: por una parte:** 1) el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, paraguayo, casado, con Cédula de Identidad Paraguaya N° XXXXXXX, de mi conocimiento, de profesión XXXXXXX, domiciliado en la casa de la calle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de la ciudad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de la que es vecino y de paso por ésta; 2) el Señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, paraguayo, casado, con cédula de identidad paraguaya N° XXXXXXX, domiciliado en la casa N° XXX, ubicada sobre la calle XXXXXXX, de la Ciudad de XXXXXXX, de la que es vecino y **por otra parte:** 3) El señor -----, ---, ---, quien se identifica con la cédula de identidad paraguaya N° ----, domiciliado a los efectos de este acto en la casa N° --, de la calle ---, Barrio -----, de la ciudad de ---, de la que es vecino.- Los comparecientes son mayores de edad, hábiles, manifiestan haber cumplido con las leyes de carácter personal, doy fe.- **REPRESENTACIONES:** Los señores XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX concurren a este acto por sus propios derechos, en tanto que el señor ----- concurre en nombre y representación de la firma “XXXX CONSTRUCTORA”, en su carácter de XXXX de la misma, conforme consta en el Artículo x de los Estatutos de la Sociedad, que copiado en lo pertinente dice: “La dirección y administración de sociedad estará -----”. “XXX CONSTRUCTORA”, con Identificador RUC N° -----, fue constituida por Escritura Pública N° x de fecha -----, pasada ante el Escribano Público ----, e inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, en el Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones bajo el N° ---, folio --- y sgtes., Serie “x”, el ----, y en el Registro Público de Comercio, Registro de Contratos, bajo el N° --, Serie “-”, folio --- y sgtes., el ----.- Dejo agregado fotocopia autenticada de los Estatutos relacionados donde constan su objeto, domicilio, nombre, duración, sistema de administración y demás circunstancias legales de su funcionamiento, por tanto, omito reproducir en la presente, y me remito para lo que hubiera lugar.-

Y los comparecientes MANIFIESTAN QUE, celebran el presente ACUERDO PRIVADO, en el Marco del Programa CHE RÓGA PORÁ, el cual se registrá por las siguientes CLÁUSULAS en particular y en general por y la Resolución N° XXXX, del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat, de fecha XX de xxxxxx de 2024, o futuras resoluciones o reglamentaciones que se dicten dentro del marco del Programa CHE RÓGA PORÁ y demás normas legales vigentes en la República del Paraguay.-

Los comparecientes MANIFIESTAN que están interesados en participar en el Programa CHE RÓGA PORÁ, como PROPIETARIOS y DESARROLLADORA INMOBILIARIA, respectivamente. “XXXXX CONSTRUCTORA”, DESARROLLADORA, MANIFIESTA, a través de su representan

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
 Secretario General
 Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-18-

te, cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo del Programa CHE RÓGA PORÁ, del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat y que en cumplimiento del Artículo 9° del referido reglamento, vienen ante mí a solicitar la formalización del presente Acuerdo por Escritura Pública.

CLÁUSULA PRIMERA:

QUE los señores **XXXX** y **XXXX** dicen que por este acto, se comprometen a realizar la transferencia de un inmueble de su propiedad, con todo lo en el clavado, plantado y adherido, que se individualiza como lote Manzana como ---- medidas, linderos, superficie, padrón, matrícula, distrito, al patrimonio autónomo, una vez firmado el Contrato de FIDEICOMISO, facultándolo a que **LA DESARROLLADORA**, bajo su exclusiva responsabilidad y en el Marco del Programa **CHE RÓGA PORÁ** construya viviendas y lleve a cabo el desarrollo inmobiliario del mismo. La transferencia del inmueble está condicionada a la aceptación del proyecto (o fase en ejecución) de desarrollo, y demás requisitos establecidos por el MUVH para su incorporación al Programa, a la concreción de las preventas necesarias descriptas en el reglamento del Programa **CHE RÓGA PORÁ** (Punto de Equilibrio) y a la posterior constitución de un fideicomiso de administración y garantía y/o cualquier otro proceso necesario para el avance del proyecto (o fase en ejecución).

CLÁUSULA SEGUNDA:

LA DESARROLLADORA declara que, bajo su exclusiva responsabilidad, desea construir y desarrollar en el Inmueble (xxxx letras) xx, viviendas, incluyendo el Loteamiento y construcción de Unidades habitacionales de una planta según Anteproyecto (o fase en ejecución) y Estudio de Factibilidad Económica. El Emprendimiento inmobiliario será realizado por **LA DESARROLLADORA** bajo su responsabilidad, para lo cual designará un fiduciario, al cual será transferido el inmueble afectado exclusivamente al desarrollo y ejecución del Emprendimiento Inmobiliario y en garantía del pago exclusivo del precio de compraventa a favor de **LOS PROPIETARIOS**. Podrán ser partes colaboradoras del Emprendimiento Inmobiliario uno o más bancos o entidades financieras y/o aseguradoras a ser designadas por **LA DESARROLLADORA**.

Los comparecientes **RECONOCEN Y ACEPTAN** un plazo máximo de hasta X (xxxx) meses a partir de la firma del presente contrato, para que se alcancen las preventas del proyecto (o fase en ejecución) total o de una de las etapas, conforme al Punto de Equilibrio exigido en el reglamento del programa, y se obtenga la aprobación del MUVH para iniciar la obra, momento donde se realizará la transferencia del inmueble al **FIDEICOMISO** firmado con **LA DESARROLLADORA**, que será de cumplimiento obligatorio por parte de **LOS PROPIETARIOS**.

LA DESARROLLADORA garantiza y asegura que el fideicomiso tendrá como primeros beneficiarios **A LOS PROPIETARIOS**, con la finalidad privilegiada y obligatoria del pago del precio total de compraventa del terreno por lotes individualizados en el proyecto (o fase en ejecución) de loteamiento y dentro del plazo estipulado en las cláusulas del contrato de Fideicomiso, que no podrá exceder de **xx (xx) meses** de la firma del contrato de fideicomiso, finalidad que quedará expresamente incorporada en dicho contrato de fideicomiso.- En este orden de cosas, el privilegio de **LOS PROPIETARIOS** se extiende a cada lote individualmente, es decir, a medida que se vayan vendiendo los lotes, del precio percibido en concepto de compraventa se abonará a **LOS PROPIETARIOS** su alícuota parte, y con el mencionado pago, **LOS PROPIETARIOS** dejarán de tener garantía y/o privilegio sobre el lote vendido, que

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 0.0 15 24

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-19-

dando dicho lote —según corresponda— como garantía del banco o financiera que financió el precio que surge de la compraventa.

Los Plazos, podrán ser modificados de común acuerdo por medio de una adenda en caso de producirse retrasos en la obtención de los permisos y licencias necesarias por parte de las autoridades administrativas para la ejecución del Emprendimiento inmobiliario y que no fueran imputables a LA DESARROLLADORA. Para tal efecto, las partes deberán suscribir un nuevo acuerdo por escrito.

LA DESARROLLADORA garantiza y asegura A LOS PROPIETARIOS el pago del XX% de las utilidades resultantes de las ventas de las viviendas construidas en el Inmueble. La utilidad resulta de la diferencia entre los ingresos por venta de las unidades y todos los costos directos como ser: el terreno, la construcción de las unidades habitacionales, la construcción de la infraestructura y servicios, además de todos los costos indirectos y financieros detallados en el estudio de Factibilidad Económica presentado dentro del plazo estipulado en el contrato de fideicomiso, finalidad que quedará expresamente incorporada en dicho contrato de fideicomiso. LOS PROPIETARIOS no podrán reclamar pago de utilidades por Unidades Habitacionales no construidas, reservándose siempre sus derechos sobre el inmueble. En caso de que, no exista utilidad, LOS PROPIETARIOS, no podrán realizar ningún tipo de reclamo al FIDUCIARIO designado, tampoco podrán reclamar el retorno de lotes ya vendidos a terceros.

En caso de haber transcurrido 1 (un) año desde el inicio del Fideicomiso y en el caso que no se hayan vendido todas las unidades proyectadas en el Anteproyecto (o fase en ejecución) y en el Estudio de Factibilidad Económica, LA DESARROLLADORA podrá optar por pagar a los PROPIETARIOS, de común acuerdo con estos últimos, por los lotes remanentes asignados a unidades habitacionales construidas pero no vendidas, calculado en base al precio por m² de lote vendible estipulado en el Estudio de Factibilidad Económica. Si LA DESARROLLADORA decide no comprar los terrenos remanentes o LOS PROPIETARIOS deciden que dichos lotes les sean devueltos, el Fideicomiso, por instrucción de LA DESARROLLADORA, transferirá los lotes a LOS PROPIETARIOS, una vez concluida la construcción y entrega a los respectivos compradores de las unidades vendidas en base a los plazos estipulados en el Estudio de Factibilidad Económica. Si aún no asignadas las Cuentas Corrientes Catastrales y Matrículas a cada lote para la formalización de las transferencias, se esperará la culminación de dichos trámites, quedando siempre LA DESARROLLADORA obligada para con LOS PROPIETARIOS hasta su efectiva transferencia por Escritura Pública por parte de los administradores del FIDEICOMISO.- El plazo establecido de 1 (un) año podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes.- La gestión de la obtención de cuentas corrientes catastrales y/o cualquier trámite relacionado, no serán responsabilidad del FIDUCIARIO.

CLÁSULA TERCERA:
PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio de compra será de (guaraníes) que será abonado bajo el sistema de fideicomiso, sin entrega inicial, con pagos fraccionados en proporción a las Unidades Habitacionales vendidas y calculadas en base al tamaño del lote asignado a cada Unidad Habitacional. Los pagos por cada lote se realizarán 30 días después de la entrega por parte de LA DESARROLLADORA de las Unidades Habitacionales a los compradores. Se aclara que la posesión y el título de propiedad quedará a nombre de LOS PROPIETARIOS hasta que se suscriba la escritura pública traslativa de dominio con el FIDUCIARIO.-

LOS PROPIETARIOS podrán retirar materiales y accesorios que se encuentren en el inmueble y que no serán utilizados por LA DESARROLLADORA.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-20-

Pago de los gastos de la escritura 50% y 50% a cargo de **LOS PROPIETARIOS** y de **LA DESARROLLADORA**.

Pago de la retención de impuesto a la venta de la propiedad IRP a cargo de **LOS PROPIETARIOS**

CLÁUSULA CUARTA:
DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA

Previamente, **LOS PROPIETARIOS** otorgarán un poder general para asuntos judiciales y administrativos con cláusulas especiales a favor de **LA DESARROLLADORA**, dentro de los 15 (quince) días posteriores a la fecha de suscripción del presente instrumento, para que, esta última pueda realizar trámites municipales de aprobación y estudios previos, solicitar y obtener la aprobación de los proyectos o fase en ejecución, y ejecutar las obras, actos y cualquier otra gestión ante instituciones públicas o privadas, para la ejecución del emprendimiento. A tal fin estará autorizada a solicitar a su propio nombre la licencia de obra y todas las demás autorizaciones necesarias ante los órganos públicos competentes (DINAC, ESSAP, ANDE, COPACO, MUNICIPALIDAD, CATASTRO NACIONAL, REGISTRO PUBLICO, MADES, así como el MUVH), sean estos de orden municipal o del Estado.

Todos los gastos derivados de estudios, servicios y obras relacionados al proyecto o fase en ejecución incurrido antes de la firma de la transferencia serán por cuenta exclusiva de **LA DESARROLLADORA**

Una vez culminados los trámites previos descriptos en el apartado anterior y los realizados ante el MUVH para su incorporación al **PROGRAMA** y obtenidos todos los certificados pertinentes para realización del **FIDEICOMISO** (certificado de condiciones de dominio, certificado de no interdicción, certificado de cumplimiento municipal y tributario), la Escritura Pública se realizarán en fecha y hora a ser comunicadas por el Escribano Publico designado por **LOS PROPIETARIOS** y/o el **FIDUCIARIO**.

LOS PROPIETARIOS se comprometen a reembolsar a **LA DESARROLLADORA** toda erogación en concepto de pago de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble objeto de este convenio hasta el año 2024, que sean efectivamente abonados por **LA DESARROLLADORA** previa autorización por escrito de **LOS PROPIETARIOS**. Todos los gastos derivados de estudios, servicios y obras relacionados al proyecto o fase en ejecución incurridos desde la firma de contrato, serán por cuenta exclusiva de **LA DESARROLLADORA**.

CLAUSULA QUINTA: ENTREGA DE LA POSESION DEL INMUEBLE

LOS PROPIETARIOS mantendrán la posesión del inmueble de su propiedad y se comprometen a autorizar a **LA DESARROLLADORA**, bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo, a realizar los trabajos necesarios de estudios de suelos, trabajos o verificaciones necesarios para obtención de licencias y permisos de las autoridades de competentes. En caso de que cualquiera de estos trabajos deba ser realizado, las constancias instrumentales y documentos que los acrediten deberán ser presentados previamente a alguna institución, **LOS PROPIETARIOS**, se comprometen a autorizar su realización.

LOS PROPIETARIOS, por su parte, no podrán realizar modificaciones ni alternaciones en el inmueble sin el expreso consentimiento por escrito de **LA DESARROLLADORA** desde la firma de este Contrato y hasta la entrega del Inmueble a **LA DESARROLLADORA**

LOS PROPIETARIOS conservarán todos los derechos de posesión sobre el inmueble, asumiendo el compromiso de poder transferir y poner en posesión el inmueble en el **FIDEICOMISO** en los términos, condiciones y plazo estipulados en este contrato.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 001524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-21-

CLÁUSULA SEXTA:
DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

LOS PROPIETARIOS manifiestan, declaran y garantizan que son únicos y legítimos propietarios del Inmueble, no existiendo terceras personas extrañas o instituciones públicas en condiciones de cuestionar la firmeza y legitimidad de este Contrato, ni mucho menos los derechos que por el mismo surjan para **LA DESARROLLADORA**.

Durante la ejecución de este contrato, **LOS PROPIETARIOS** se obligan a no otorgar el Inmueble en locación, leasing, usufructo, concesión o bajo cualquier figura jurídica que implica de hecho o de derecho la transmisión o constitución de cualquier derecho real, posesión personal o la mera tenencia u ocupación sobre todo o parte del Inmueble, directa o indirectamente, por sí, ni por medio de terceros a favor de cualquier persona física o jurídica distinta a **LA DESARROLLADORA**. Será su responsabilidad arbitrar los medios para asegurar el cumplimiento de la obligación asumida por él en este convenio.

En caso de que el Inmueble se encuentre Hipotecado o afectado por algún gravamen, medida cautelar, evicción, servidumbre, ocupaciones, asentamientos, protestos por impuestos nacionales o impuestos municipales, embargo u otras deudas que se encontraren pendientes y que afecten directamente al Inmueble, el **CONTRATO** quedará automáticamente rescindido sin responsabilidad **DE LA DESARROLLADORA**.

LOS PROPIETARIOS se hacen responsables y se obligan a sanear el Inmueble de vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior a su transferencia, de vicios de evicción, redhibitorios o de hechos propios, y/o cualquier otro gravamen de carácter real y/o material que implique una disminución en los derechos de propiedad, posesión y dominio del Inmueble, quedando a cargo exclusivo de **LOS PROPIETARIOS** realizar cuantas gestiones sean necesarias, ya sea judicial o extrajudicialmente para liberar de dichas cargas al Inmueble a fin de que **LA DESARROLLADORA** disponga libremente del inmueble al momento de la transferencia efectiva del mismo.

CLÁUSULA SEPTIMA:
CONDICIONES RESOLUTORIAS DEL NEGOCIO ANTES DEL LANZAMIENTO.

Son condiciones resolutorias taxativas las enumeradas a continuación en la presente cláusula. En caso de producirse alguna de ella en cualquier momento dentro del plazo estimativo para la transferencia previsto en la **CLÁUSULA SEGUNDA** del presente contrato, el mismo y todo aquel surgido de este quedará automáticamente rescindido sin responsabilidad para las Partes:

1. Si con los estudios y análisis del terreno realizados por **LA DESARROLLADORA**, en un plazo de 90 (noventa) días a contar a partir de la firma de este contrato, concluyeran que el inmueble no es apto para que en él se desarrolle el emprendimiento, **LA DESARROLLADORA**, podrá en cualquier momento rescindir unilateralmente el presente contrato, por medio de una comunicación extrajudicial, sin obligación de ninguna índole para **LOS PROPIETARIOS**, no teniendo nada que reclamar, a la misma, ni judicial ni extrajudicialmente.
2. Cambios de las políticas de financiamientos de los bancos y financieras participantes, o en el reglamento del programa **CHE RÓGA PORÁ**, de forma que estos cambios afecten al financiamiento, los que deberán ser informados a **LOS PROPIETARIOS** por escrito.
3. Cambios de legislación Municipal u órganos competentes (DINAC, ESSAP, ANDE), que impidan la aprobación del Emprendimiento y/o el número de **UNIDADES RESIDENCIALES**, motivo por el cual no se otorguen los permisos y licencias de construcción e imposibiliten la realización del Emprendimiento, en la medida en la que se hubiese podido aprobar a la fecha de suscripción de dicho contrato.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Vilagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat



Poder Ejecutivo
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat
Resolución N° 0.01524

POR LA CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA RESOLUCIÓN N° 663 DEL DEL 26 DE ABRIL DE 2024, POR LA CUAL SE CONVOCA A DESARROLLADORES INMOBILIARIOS REGISTRADOS ANTE EL MUVH, A PRESENTAR PROYECTOS DE OBRA EN EL MARCO DEL PROGRAMA CHE RÓGA PORÁ, PARA CLASE MEDIA, SE APRUEBAN Y AGREGAN LOS ANEXOS IV Y V, Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN N° 815 DEL 23 DE MAYO DE 2024, MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN N° 663/24.

Asunción, 27 AGO 2024

-22-

4. Cambios de legislaciones ambientales, de impacto de vecindad, normativas del Cuerpo de Bomberos, u otras normas de cumplimiento obligatorio, que concluyan que EL INMUEBLE no es apto para la ejecución del Emprendimiento y como consecuencia no sea obtenida la Licencia Ambiental previa ante el órgano competente de forma que el Emprendimiento no pueda ser aprobado de acuerdo con la viabilidad inicial.
5. Si las dimensiones del inmueble mencionadas en el presente Contrato no concordasen con las medidas del levantamiento topográfico, de forma a que imposibiliten la ejecución del emprendimiento en su conjunto o de alguna de sus etapas, conforme a la implantación inicial proyectada.
6. En caso de rechazo del proyecto (o fase en ejecución) por parte del MUVH o falta de aprobación del mismo en un Plazo de 180 días desde la fecha del presente contrato.
7. Falta de presentación del Proyecto (o fase en ejecución) al MUVH por causas imputables a la **DESARROLLADORA** en un plazo de 150 días desde la fecha del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: DOMICILIOS – COMUNICACIONES

A todos los efectos judiciales o extrajudiciales del presente contrato las partes constituyen domicilios especiales en los lugares señalados en el encabezado de este Contrato, en donde tendrán plena validez todas las intimaciones y notificaciones judiciales y/o extrajudiciales, que se mantendrán como válidos hasta tanto no sea notificado su cambio a la otra parte por medio escrito y fehaciente.

Para todos los efectos legales emergentes de este contrato, las partes acuerdan y aceptan que serán consideradas como válidas y vinculantes todas las notificaciones, comunicaciones e intercambio de informaciones que se remitan por vía de correo electrónico.

CLÁUSULA NOVENA: ACUERDO TOTAL. El contrato contiene la totalidad de los acuerdos, estipulaciones y previsiones convenidas por las partes, dejando automáticamente sin efecto cualquier acuerdo, comunicación o manifestación previa, ya sea oral o escrita. Ninguna modificación o adición a este Contrato podrá ser admitida salvo que sea formalizada por escrito entre ambas partes y ante notario público.

CLAUSULA DÉCIMA: LEY APLICABLE – JURISDICCIÓN

La interpretación y ejecución de este contrato se regirá por las leyes de la República del Paraguay. En caso de conflicto o controversias las partes intentarán llegar a un acuerdo amigable mediante negociaciones directas. Si no puede lograrse el acuerdo dentro de los quince (15) días, posteriores al día del intercambio de pareceres que deberá ser asentada en un escrito, las partes acuerdan expresamente que toda disputa, controversia, conflicto o diferencia que surja de o en relación con el presente acuerdo será sometida a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de Asunción, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

PREVIA lectura en voz alta realizada por la autorizante a los comparecientes, ratifican el contenido de esta Escritura, expresan que no desean efectuar corrección ni agregado alguno, la firman como dicen acostumbran hacerlo, todo ante mí.- He recibido personalmente la manifestación de voluntad de los otorgantes, doy fe.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abg. Oscar José Villagra Merino
Secretario General
Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat